

ABSTRAKSI

Dengan disahkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043 pada tanggal 24 September 1960 yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mempunyai arti yang sangat penting dalam pembangunan Hukum Tanah di Indonesia, karena dengan diundangkannya UUPA berlakulah Hukum Tanah Nasional dan tidak berlaku lagi Hukum Tanah Kolonial. UUPA secara tegas mencabut atau menyatakan tidak berlaku lagi *Agrarische Wet* Stb. 1870 No. 55 dan *Agrarische Besluit* Stb. 1870 No. 118. Tetapi meskipun demikian masih menyisahkan bebrbagai masalah pertanahan, salah satunya yaitu berkaitan dengan Hak Pengelolaan dimana Dalam UUPA tidak disebutkan secara eksplisit, baik dalam dictum, batang tubuh maupun penjelasannya. Namun demikian, dalam praktik, keberadaan Hak Pengelolaan berikut landasan hukum telah berkembang sedemikian rupa dengan berbagai ekses dan permasalahannya. Salah satu masalah terkait ini adalah tanah-tanah Hak Pengelolaan yang terdapat di Kota Surabaya. yang hingga saat ini menimbulkan konflik dan belum dapat terselesaikan. Terhadap tanah-tanah Hak Pengelolaan milik Pemkot Surabaya yang dimanfaatkan oleh masyarakat baik untuk pemukiman, industri, dan lain-lain, pelaksanaanya adalah dengan pemberian Izin Pemakaian Tanah. Masyarakat hanya memperoleh izin untuk memakai tanah-tanah tersebut dengan jangka waktu yang ditentukan dan melakukan pembayaran retribusi pemakaian. Izin Pemakaian Tanah bukan merupakan Hak Atas Tanah sehingga tidak tunduk pada UUPA sehingga masyarakat pemegang IPT yang sudah puluhan tahun menghendaki kepastian hukum yang lebih baik terhadap tanah-tanah yang selama ini dimilikinya. Berdasarkan hasil analisis yang telah diteliti maka di atas tanah Hak Pengelolaan dapat langsung diberikan hak-hak atas tanah yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik dimana semuanya itu harus melalui suatu Perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga (pemohon/calon pemilik tanah). Demikian juga terhadap tanah-tanah Hak Pengelolaan aset milik Pemerintah Daerah Kota Surabaya tersebut, baik yang diawali dengan pemberian Izin Pemakaian Tanah maupun yang tidak diawali dengan pemberian Izin Pemakaian Tanah, dapat dimungkinkan untuk diberikan hak-hak atas tanah yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik dimana semuanya itu harus melalui suatu Perjanjian antara Pemerintah Daerah Kota Surabaya dan pihak ketiga (pemohon) seuai ketentuan perundangan. Meskipun pemohon telah memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan dengan diawali IPT selama puluhan tahun tetapi hal yang utama dan mutlak dari proses perolehan Hak Atas Tanah di atas tanah Hak Pengelolaan ini adalah harus diawali dengan suatu Perjanjian Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini Pemerintah Daerah Kota Surabaya dengan pemohon.

Oleh karena itu, sampai dengan saat ini ada beberapa tanah milik Pemerintah Daerah Kota Surabaya yang sudah diberikan kepada masyarakat hanya saja diberikan dalam bentuk Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan dengan pertimbangan selain Hak Pengelolaan yang bersangkutan masih tetap berlangsung atau tidak hapus, juga pertimbangan apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut berakhir maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan yaitu Pemerintah Daerah Kota Surabaya sehingga asset-aset milik Pemerintah Daerah tetap bisa dijaga.

Kata Kunci : Tanah Hak Pengelolaan; Izin Pemakaian Tanah; Perjanjian Tanah